

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER VALANT PLAN DE SITE N° 30063A

BELLEVUE

CAMPAGNE BARBEY



RAPPORT EXPLICATIF – JUILLET 2025

Adopté par le Conseil d'Etat le 12 novembre 2025

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	1
2. Contexte	2
2.1 Description succincte	2
2.2 Planifications directrices	3
3. Présentation des études préalables	5
3.1 La chronologie des études.....	5
3.2 Le diagnostic.....	5
3.3 Les enjeux.....	6
4. Projet.....	8
4.1 Le parti d'aménagement retenu.....	8
4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement.....	10
5. Processus décisionnel	13
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ.....	13
5.2 Concertation	13

1. INTRODUCTION

Le plan localisé de quartier valant plan de site (PLQ valant PS) N° 30063A se situe entre les voies ferrées de la ligne Genève – Lausanne, le chemin de la Chênaie et le chemin des Mastellettes, sur le territoire de la commune de Bellevue.

Une demande de renseignements (DR) N° 18470, portant sur l'extension du siège de Richemont International SA (Richemont), a été déposée le 30 octobre 2014 et a reçu une réponse positive de la part du département chargé de l'aménagement du territoire le 8 avril 2015. Sur la base de cette DR, le PLQ valant PS N° 30063A a été élaboré sur 5 parcelles, dont celles ayant fait l'objet de la DR précitée.

Le site bénéficie d'une très bonne desserte en transports publics, grâce à sa proximité avec la gare de Genthod-Bellevue et le périmètre est situé non loin de l'Aéroport International de Genève.

Richemont, propriétaire de l'intégralité des parcelles incluses dans le périmètre, a son siège au 50, chemin de la Chênaie. Il s'est installé à Bellevue en 2006, avec la construction d'un premier complexe sur le bien-fonds n° 3867.

Cette première réalisation faisait suite à l'adoption par le Grand Conseil le 27 octobre 2000 de la loi 8250 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bellevue (création d'une zone de développement 4B affectée à des activités sans nuisances et d'une zone des bois et forêts, chemin de la Chênaie, au lieu-dit « Les Chênes »), ainsi qu'à l'élaboration consécutive d'un PLQ valant PS N° 29028A-506 adopté le 20 décembre 2000 par le Conseil d'Etat.

Richemont a acquis, par l'intermédiaire de sa Fondation de prévoyance, les terrains voisins de son siège, objets du présent PLQ valant PS et nommés « Campagne Barbey ». Il souhaite aujourd'hui y étendre son siège par la construction d'un complexe administratif.

Le dossier du PLQ valant PS N° 30063A se compose des documents suivants :

- **le plan** illustre graphiquement la traduction règlementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet "aménagement" et d'un volet "équipement, contraintes et domanialités" et de coupes ;
- **le règlement** consiste en règles écrites qui peuvent préciser ou compléter les éléments portés au plan ;
- **le rapport explicatif** est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ. C'est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ, à savoir : le règlement et le plan du PLQ.

Le dossier de PLQ est accompagné d'un concept énergétique territorial (CET). Ce document est également opposable aux tiers.

2. CONTEXTE

2.1 Description succincte



Le PLQ valant PS N° 30063A, d'une superficie de 25'085 m², est situé sur le territoire de la commune de Bellevue, entre les voies ferrées et les chemins de la Chênaie et des Mastellettes, sur les parcelles n^{os} 2366, 2648, 2649, 3437 et 3602 constituant la « Campagne Barbey ». Ce périmètre comprend une prairie arborée avec une grande variété de sujets, ainsi que deux bâtisses datant de 1830 réalisées par l'architecte et entrepreneur Etienne Szekelyhidi.

Le bâtiment principal, d'une surface totale de 700 m², était utilisé comme résidence alors que l'annexe de 340 m² était à l'origine partagée entre un logement de fonction et les écuries. La propriété possède également une serre d'une surface de 160 m² qui est divisée en deux corps distincts de hauteurs différentes.

L'ensemble construit s'implante dans un grand jardin encadré par des cordons boisés structurant le site. Il se situe en zone de développement 4B destinée à des activités.



À lui seul, ce périmètre constitue une entité paysagère remarquable qui descend en direction du lac. Il est toutefois impacté par les grandes infrastructures de transport, que ce soient les voies ferroviaires au sud-est ou le trafic aérien.

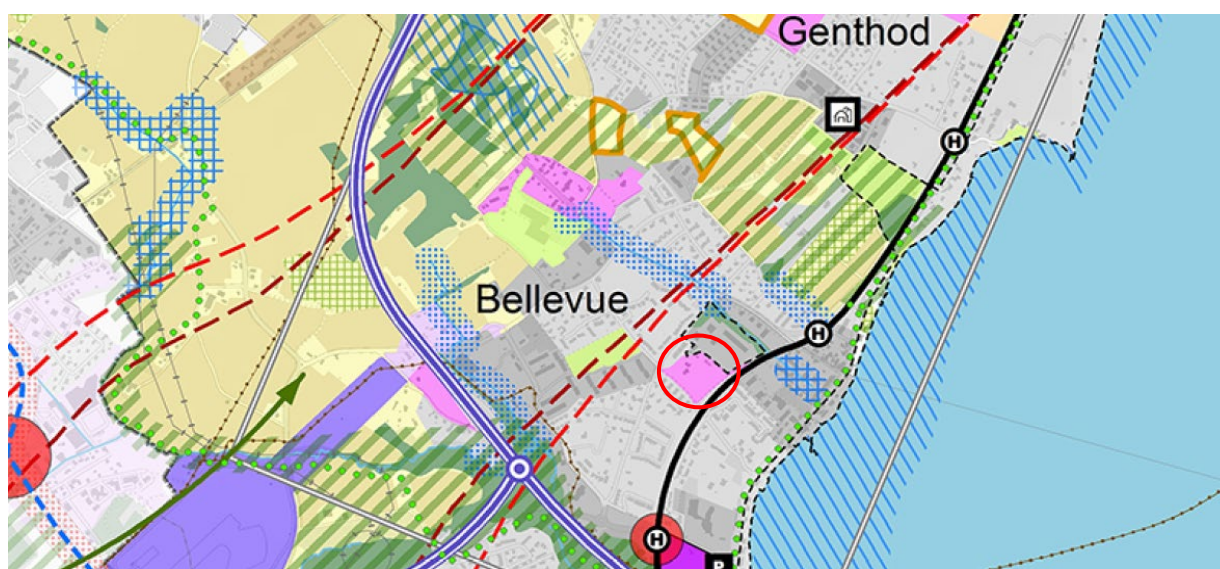
2.2 Planifications directrices

2.2.1 Planification cantonale

Le PLQ valant PS est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, et à ses trois mises à jour, en particulier la première, adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) le 18 janvier 2021. Son périmètre est identifié par la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 comme objet d'une densification différenciée à dominante activités et équipements de la zone 5.

Le secteur du PLQ valant PS est expressément listé dans la fiche de mesures A07 du PDCn 2030 intitulée « Optimiser la localisation des activités ». Le PLQ valant PS qui y a été développé répond aux objectifs de cette stratégie territoriale qui vise à implanter des activités à moyenne ou forte densité d'emplois et à forte génération de déplacements le long des axes de développement bénéficiant d'une desserte performante par les transports publics, ce qui est le cas du périmètre situé le long des voies CFF et à proximité de la gare de Genthod-Bellevue. Il s'inscrit également dans le cadre de la stratégie décrite par la fiche A19 intitulée « Consolider et développer les centres régionaux et locaux », laquelle préconise un développement de la mixité par l'accueil d'activités dans les centres régionaux ou locaux. En tant que centre local connaissant un déficit en termes d'emploi, Bellevue bénéficiera utilement du maintien et de l'extension du siège de l'entreprise internationale déjà présente sur le secteur.

Ce périmètre a ainsi été affecté en zone de développement 4B destinée à des activités par la loi 12126 adoptée le 11 octobre 2018 par le Grand Conseil, dans la mesure notamment où il est soumis au bruit des avions. Le PLQ valant PS permet ainsi de répondre aux objectifs de la fiche A20 du PDCn 2030 intitulée « Gérer l'évolution de l'urbanisation dans les secteurs soumis au bruit des avions ». Celle-ci vise à gérer l'évolution de l'urbanisation dans les secteurs géographiques concernés par le bruit des avions, en définissant des affectations compatibles avec les niveaux de bruit, pour la protection de la santé des habitants et préconise que, lorsque les valeurs limites d'immissions du degré de sensibilité II sont dépassées, les secteurs soient dévolus exclusivement à de l'activité et/ou à des équipements sans locaux à usage sensible au bruit.

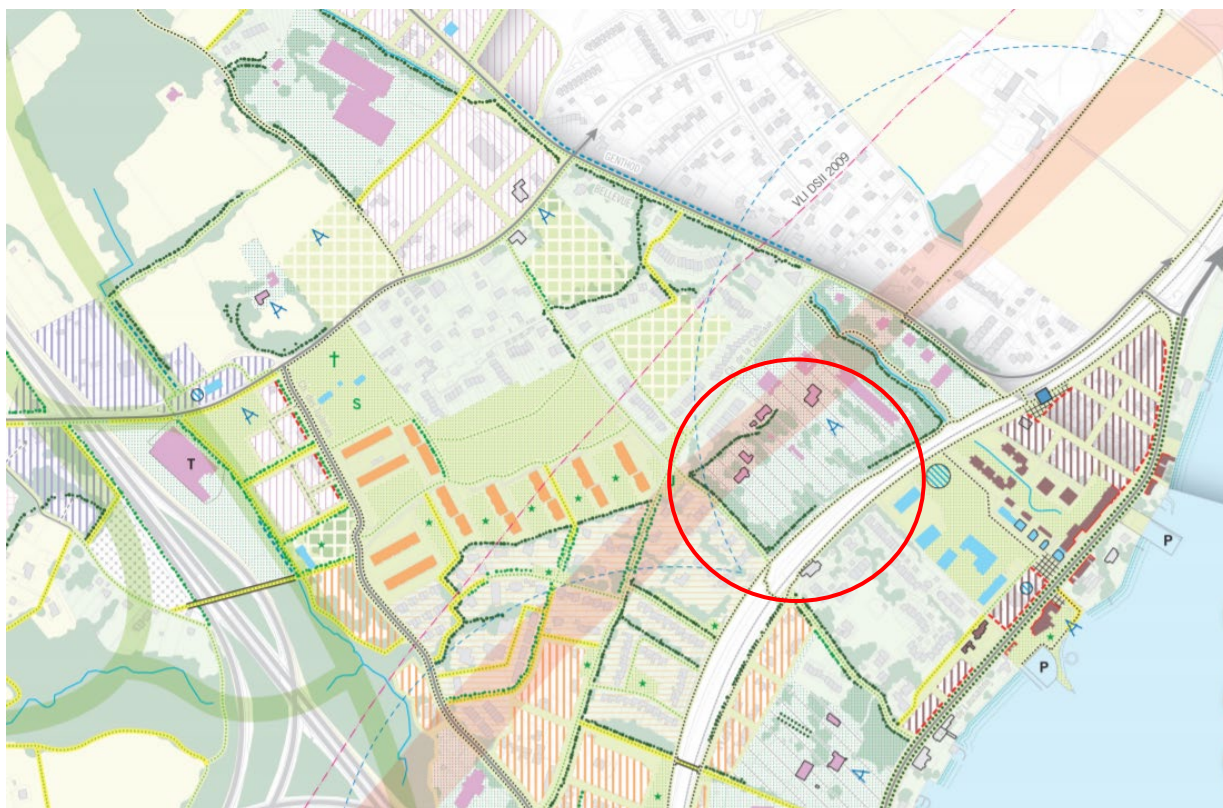


Extrait de la première mise à jour du PDCn 2030

2.2.2 Planification communale

Le Plan directeur communal (PDCom) de 2^{ème} génération de Bellevue, adopté par le Conseil municipal le 12 décembre 2023 et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 mars 2024, identifie ce site en tant que « secteur de développement mesuré à valeur patrimoniale ». Les bâtiments existants sont repérés du fait de leur valeur au recensement architectural du canton de Genève (RAC) et sont considérés comme des potentiels d'accueil d'activités au sein d'un parc privé.

Le PLQ valant PS est par ailleurs explicitement mentionné, de même que ses objectifs de développement de l'emploi au sein de la commune de Bellevue et de préservation des qualités patrimoniales et paysagères du site. Il est donc conforme au PDCom.



Extrait du PDCom

2.2.3 Projet connexe

La Voie verte reliant Versoix à Pregny-Chambésy, mesure du projet d'agglomération 3, longe le site de Richemont sur son côté sud-est. Cette infrastructure dédiée à la mobilité douce vise à terme l'amélioration de l'offre d'itinéraires piétonniers et cyclables à l'échelle intercommunale.

Elle prévoit la création d'un cheminement alternatif à la bande cyclable de l'axe route Suisse - route de Lausanne. L'itinéraire sur la route cantonale, de par son tracé et son aménagement, est principalement destiné aux cyclistes utilitaires, c'est-à-dire rapides, de type pendulaire, qui cherchent une relation efficace et directe.

Au contraire, la Voie verte vise plus particulièrement à faciliter les parcours de courte distance entre les villages ou des déplacements de loisir. Elle n'implique aucune exigence physique particulière et offre un itinéraire plus sûr et confortable à toutes les catégories d'utilisateurs, notamment les écoliers. Elle est déjà praticable, mais n'est que partiellement aménagée et présente encore d'importantes défaillances fonctionnelles.

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

3.1 La chronologie des études

La demande de renseignement (DR) N° 18470 portant sur les parcelles n°s 2366, 2648, 2649, 3437 et 3602 et ayant pour objet l'extension du siège de Richemont, a été déposée le 30 octobre 2014 par la société Richemont International SA.

Le projet de DR a été examiné par les services concernés au titre de son implantation, de sa destination, de son gabarit et de sa dévestiture. Pour donner suite à cet examen, le département chargé de l'aménagement du territoire a répondu positivement à cette DR le 8 avril 2015 et a élaboré un projet de loi de modification des limites de zones (plan N° 30006), affectant les parcelles précitées en zone de développement 4B destinée à des activités. La loi 12126 été adoptée par le Grand Conseil le 11 octobre 2018.

Préalablement à l'élaboration du projet de développement du site, il a été demandé à Richemont International SA de réaliser une étude historique. Cette étude, intitulée « Ancienne campagne Henri F. Barbey à Bellevue, étude historique », datant du mois d'octobre 2014 et réalisée par M. Frédéric Python, historien de l'art, porte son analyse autant sur les bâtiments s'élevant sur la propriété concernée par le projet que sur l'évolution générale du domaine au fil du temps. Sur cette base, l'office de l'urbanisme (OU), en collaboration avec l'office du patrimoine et des sites (OPS), a initié le présent PLQ valant PS.

3.2 Le diagnostic

3.2.1 La valeur patrimoniale et paysagère du site

Au vu des conclusions de l'étude historique précitée, le site peut être considéré comme susceptible de faire l'objet d'une protection conformément à l'article 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (RSG L 4 05 ; LPMNS). En tant que fragment de l'ancienne campagne Henry F. Barbey, comprenant les constructions d'origine, il représente en effet un intérêt historique indéniable.

Au bénéfice d'un jardin paysager constitué de nombreux arbres formant un cordon boisé en frange du site, le site figure également dans le recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse ICOMOS (annexes 6606-05 et 6606-06 de l'inventaire). Enfin, il est entouré de cheminements historiques inscrits à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS – annexes GE04180000, GE04180002, GE02250100 et GE02250101).

3.2.2 Les bâtiments

Deux bâtiments majeurs sis sur la parcelle n° 2648 ont reçu une note de valeur "2" (remarquable) dans le cadre du recensement architectural du canton de Genève (RAC) au vu de leurs qualités architecturales représentatives d'une époque et d'un style régional renforcés par le caractère de leur intégration dans le site. Les fiches associées du RAC sont : BLV-52 et BLV-53.

L'une des constructions est également présente dans le répertoire des biens culturels à protéger en Suisse dans la catégorie d'importance "B".

De plus, la serre, sise actuellement sur le bien-fonds n° 3437 en tant qu'élément constitutif de ce domaine, mérite d'être conservée en raison de son appartenance historique au site.

3.2.3 Le relevé des arbres existants

La qualité paysagère du site dépend majoritairement du cadre végétal qui le compose et qui

guide la perception des jardins, du parc et au-delà, en direction du lac. Ce cadre végétal doit être sauvegardé, car il constitue un élément caractéristique du site complété par de nombreuses strates s'inscrivant dans la tradition historique de l'art des jardins.

3.2.4 Le relevé des valeurs naturelles

Un inventaire floristique et faunistique a été réalisé en 2023 afin d'appréhender les richesses et caractéristiques du site en matière de biodiversité. Dans ce cadre, six groupes d'espèces ont fait l'objet d'observations spécifiques : la flore et les milieux d'intérêt, les coléoptères saproxyliques, les reptiles, les batraciens, les oiseaux cavernicoles et les chiroptères (chauves-souris). Il a donné lieu à une note de synthèse datée de septembre 2023 qui liste les observations et formule des recommandations permettant d'intégrer au projet les milieux naturels, la faune et la flore de façon à les préserver sur le long terme, tout en garantissant la qualité de l'infrastructure biologique.

3.3 Les enjeux

L'objectif principal de ce PLQ valant PS est la réalisation d'un complexe d'activités respectant les qualités paysagères et patrimoniales du périmètre, en lien avec les bâtiments existants du siège historique de Richemont et s'inscrivant harmonieusement au sein de la commune de Bellevue.

3.3.1 L'intégration au site

Au vu des qualités paysagères et patrimoniales du périmètre, le projet devra en particulier s'inscrire dans la topographie existante et privilégier des gabarits modestes. Ce faisant, les constructions nouvelles s'intégreront au site et préserveront le dégagement existant devant la maison de maître historique sise sur la parcelle n° 2648.

En vertu de ces qualités, mais aussi des arbres à maintenir, il n'est pas envisagé de réutiliser sur place les déchets d'excavation. Ces derniers devront être exportés en dehors du périmètre du PLQ valant PS.



Du point de vue de l'infrastructure biologique, le projet de construction s'insère dans le site de façon à préserver la structure arborée d'ensemble, en particulier les cordons boisés en frange du domaine (au nord-ouest, à l'ouest et au sud). Les arbres pouvant être abattus en

raison des nouvelles constructions sont compensés sur place de manière à renforcer la structure végétale préexistante et les connectivités biologiques à l'échelle élargie, voire sur la parcelle adjacente qui appartient également à Richemont International SA.

Afin de préserver et améliorer les valeurs naturelles du site recensées dans l'inventaire faunistique et floristique effectué en 2023 (cf. chapitre 3.2.4), tout comme les connexions biologiques, le projet intègre les mesures d'aménagement spécifiques suivantes : maintien des orchidées protégées par l'Ordonnance sur la protection de la nature et du paysage, du 16 janvier 1991 (RS 451.1 ; OPN), entretien extensif de la prairie centrale, réalisation d'un milieu humide sous forme d'un étang, habitats pour la petite faune, notamment les reptiles qui ont un fort potentiel de colonisation en raison de la proximité des voies de chemins de fer qui représentent un couloir de déplacement privilégié pour cette espèce et façade avec système de vitrage anti-collision.

3.3.2 La serre

Compte tenu de son rôle de témoin de l'histoire du site, la serre existante mérite d'être conservée, mais ne pourra l'être à son emplacement actuel, en raison des nouvelles constructions. Dans la mesure où elle contribue à l'intérêt historique du site, elle sera déplacée, avec ses éléments d'accompagnement que sont les cheminements, murets, bassins et autres plates-bandes, au sein du périmètre du PLQ valant PS, dans un secteur réservé à cet effet par ce dernier.

3.3.3 Les accès

Afin de diminuer au maximum l'impact sur les quartiers résidentiels voisins, l'accès au PLQ valant PS est assuré par une servitude de passage pour véhicules reliant l'entrée existante desservant le siège existant de Richemont sur la parcelle n° 3867, à l'entrée du nouveau garage souterrain prévu par le présent PLQ valant PS.



4. PROJET

4.1 Le parti d'aménagement retenu

Au vu des qualités patrimoniales des constructions existantes, mais aussi de leur lien au site et notamment les points de vue sur le lac et les Alpes, il a été décidé d'élaborer un PLQ valant PS sur ce secteur. Cet instrument offre en effet l'avantage de permettre la préservation durable de ces éléments de valeur, tout en définissant de nouveaux potentiels constructibles.



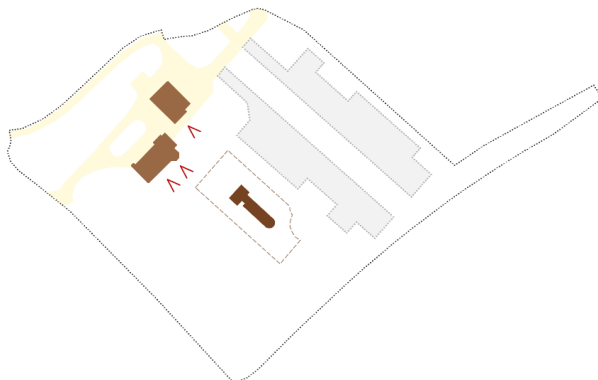
Pour définir ces potentiels, un projet a été imaginé. Il reprend le parti d'aménagement du premier développement, qui a donné lieu à la construction du siège actuel de Richemont, soit l'implantation d'un bâtiment linéaire dans la pente, inscrit perpendiculairement au lac. Il est ainsi prévu deux bâtiments d'activités d'environ 7'000 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) chacun. Se faisant face, ces bâtiments, de trois niveaux sur rez-de-chaussée, sont implantés en bordure du site et en paliers successifs dans le respect de la topographie.

Ce parti permet de répondre aux trois enjeux principaux suivants :

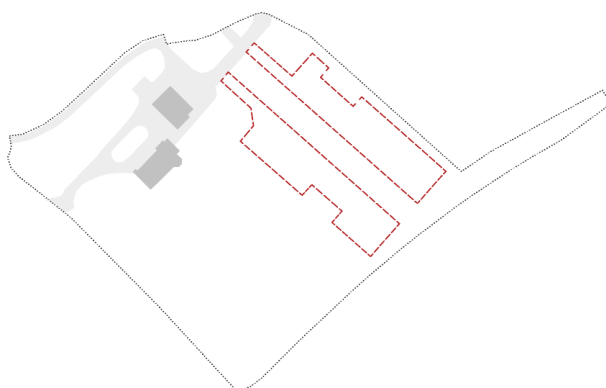
- conserver les qualités paysagères du domaine de la campagne Barbey en préservant les ouvertures visuelles des constructions historiques et les chambres paysagères existantes. À ce titre, l'aire d'implantation 2 a été déplacée en direction du sud-ouest de façon à assurer la préservation de la frange arborée au nord du périmètre en particulier les arbres à sauvegarder sur la parcelle voisine n° 3867, conformément au PLQ 29'028A ;



- déplacer la serre sur le site en suivant les recommandations de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) sur sa localisation définitive, soit la parcelle n° 2648. La serre prendra place dans le jardin, au sud des deux nouveaux bâtiments à construire. Un secteur réservé au déplacement de la serre est prévu à cet effet, permettant une réinscription de la serre, mais aussi de ses éléments d'accompagnement (murets, bassins, plates-bandes, cheminements) ;



- permettre l'implantation de surfaces d'activités sur ce site de manière fonctionnelle. Cela est géré par deux bâtiments étroits disposés parallèlement en bordure nord-est du domaine. Leur géométrie précise résulte de la volonté de maintenir des arbres existants de valeur ;



La conception architecturale s'inspire elle aussi des bâtiments existants du siège de Richemont, soit caractérisée par le principe de la transparence, avec des bâtiments composés de grands plans de verre, d'auvents et autres supports de végétation, suggérant une superposition successive de filtres, floutant ainsi les limites entre intérieur et extérieur.

4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement

4.2.1 Principes d'aménagement

Concernant les futurs bâtiments situés dans les aires d'implantation 1 et 2, certaines règles de composition ont été intégrées de sorte à assurer la qualité du projet final :

- les rez-de-chaussée doivent être transparents et complétés par la plantation d'arbres majeurs, de manière à conserver une relation visuelle entre les deux parties du domaine ;
- le gabarit des bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 15 mètres et la base est d'une largeur de 12,40 mètres au maximum, garantit une composition architecturale "en tiroirs" au-dessus d'un rez-de-chaussée de faible emprise au sol ;
- un passage à travers chacun des bâtiments permettra d'établir une relation visuelle directe et une circulation piétonne des employés du site entre les deux parties de la campagne.

4.2.2 Le stationnement

Les places de stationnement à usage des employés se situent en souterrain. Les places de stationnement des visiteurs se trouvent majoritairement en souterrain. L'accès au domaine public se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 17 mai 2023 (RSG L 5 05.10; RPSFP), entré en vigueur le 24 mai 2023.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteurs avec, pour chacun d'eux, un ratio maximum de places par m² de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 30063 se situe dans le secteur IV.

1/ Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur IV pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat sont fixés par l'article 6 alinéa 2, lettre a RPSFP de la manière suivante :

- maximum 0.56 place/100 m² SBP pour les employés ;
- maximum 0.15 place/100 m² SBP pour les visiteurs.

2/ Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur IV sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :

- minimum entre 1.6 et 2 places/100 m² SBP.

3/ Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés dans le secteur IV sont fixés par l'article 6, alinéa 6 RPSFP de la manière suivante :

- maximum 0.35 place/100 m² SBP.

En application du RPSFP, le dimensionnement suivant a été retenu pour l'ensemble du périmètre.

1/ Places de stationnement voitures

La surface de 15'148 m² d'activités au ratio de 0.56 place/100 m² de SBP d'activités (article 6, alinéa 2 RPSFP) donne **84 places maximum** pour les employés des activités.

La surface de 15'148 m² d'activités au ratio de 0.15 place/100 m² de SBP d'activités (article 6, alinéa 2 RPSFP) donne **22 places maximum** pour les visiteurs des activités.

Soit un total de 106 places pour les employés et visiteurs des activités.

2/ Places de stationnement vélos

La surface de 15'148 m² d'activités au ratio de 1.6 places/100 m² de SBP d'activités (article 6, alinéa 7 RPSFP) donne **242 places minimum** pour les activités.

Soit un total de 242 places vélos, dont au maximum 36 peuvent être situées à l'extérieur.

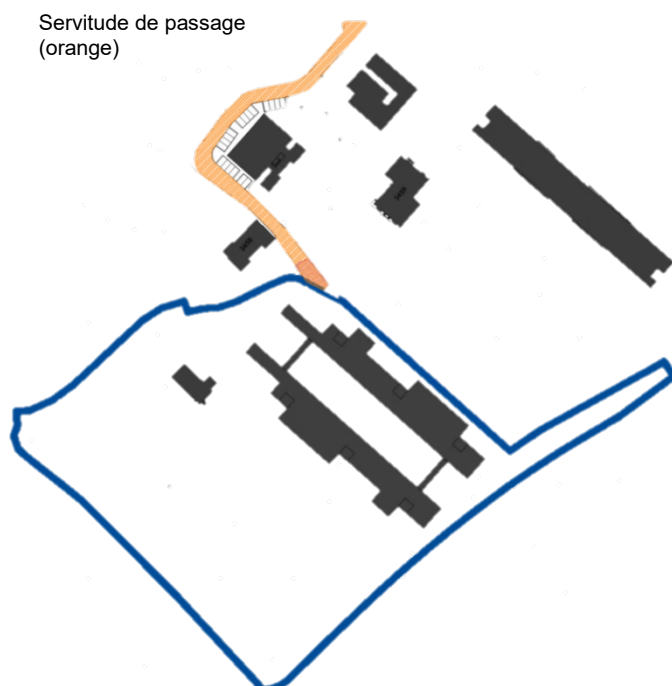
3/ Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

La surface de 15'148 m² d'activités au ratio de 0.35 place/100m² de SBP d'activités (article 6, alinéa 7 RPSFP) donne **53 places maximum** pour les activités.

Soit un total de 53 places 2RM situées en totalité dans le garage souterrain.

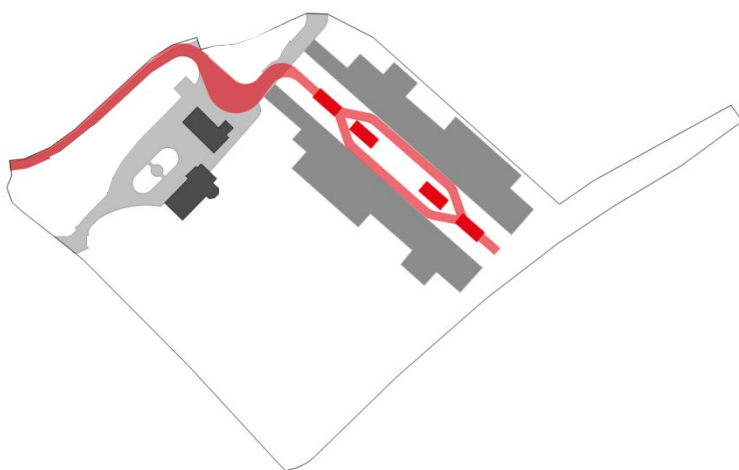
4.2.3 Servitude de passage

Pour permettre d'accéder au site depuis le domaine public, une servitude de passage privé pour véhicules grevant la parcelle n° 3458, également propriété de Richemont mais située hors périmètre, a été inscrite au Registre foncier. Elle permet l'accès au périmètre du PLQ valant PS par l'entrée actuelle du siège de Richemont au niveau du chemin de la Chênaie.



4.2.5 Accès pompiers

Les voies d'accès pour les véhicules d'intervention sont desservies par le chemin des Mastellettes.



Les accès sont possibles en maintenant un passage de 3.5 mètres de largeur pour les véhicules d'intervention dans l'espace entre les bâtiments et en prévoyant des aires de travail de 5 m de largeur et 12 m de longueur, espacées de 20 m.

D'autres possibilités d'accès pourront être évaluées au stade des demandes d'autorisation de construire.

5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

5.1.1 Opportunité

Il s'agit d'un projet dont l'initiative et le portage sont privés. Sur la base du projet déposé le 30 octobre 2014 sous la forme d'une DR, le département chargé de l'aménagement du territoire en a confirmé l'opportunité en émettant une décision favorable pour ce projet.

5.1.2 Projet urbain

Un groupe de travail composé du chef de projet de Richemont, de mandataires et de collaborateurs de l'OU s'est constitué à la suite de la DR pour préparer le dossier de modification de zone et développer le PLQ valant PS.

5.1.3 Formalisation et adoption du PLQ valant PS

Le PLQ valant PS a été formalisé par l'OU, conjointement avec l'OPS sur la base d'un plan général développé par les mandataires. Ce plan contient toutes les données spatiales du projet connues à ce jour. Le PLQ valant PS en reprend les éléments réglementaires en les consignant dans le plan et le règlement.

5.2 Concertation

Un dialogue étroit a été maintenu à toutes les étapes du projet avec les autorités communales. Le projet a, par ailleurs, été présenté au Conseil municipal dans le cadre de la procédure de modification des limites de zones.

Une séance d'information et de discussion avec les riverains a été organisée le 21 novembre 2019, préalablement à la mise à l'enquête publique du présent PLQ valant PS.

